

TE OGH 2001/9/12 4Ob159/01p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.09.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Kodek als Vorsitzenden, den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Griß und Dr. Schenk sowie den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Vogel als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Kurt E*, vertreten durch Dr. Erwin Bajc und Dr. Peter Zach, Rechtsanwälte in Bruck an der Mur, gegen die beklagte Partei Dr. Harald S*, vertreten durch Dr. Rainer Maria Schilhan, Rechtsanwalt in Wien, wegen Unterfertigung eines Kaufvertrages (Streitwert 6,216.775 S), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 22. März 2001, GZ 14 R 242/00m-18, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 27. September 2000, GZ 27 Cg 54/98d-13, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben und die Rechtssache an das Erstgericht zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens bilden weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Kläger mietete am 14. 5. 1975 vom Vater des Beklagten die damals in dessen Alleineigentum stehende Liegenschaft (nunmehr EZ * GB *, bestehend aus den Grundstücken Nr. 174/1 landwirtschaftlich genutzt im Ausmaß von 7.283m² und Nr. 174/12 landwirtschaftlich genutzt im Ausmaß von 1.166 m² (Gesamtausmaß 8.449 m²) zum Betrieb seines Gewerbes (Reifenhandel, Vulkanisierungen). Das Bestandverhältnis begann am 1. 4. 1975 und war auf unbestimmte Zeit geschlossen, wobei der Bestandgeber auf die Aufkündigung des Mietvertrags bis 31. 3. 1995 verzichtete. Dem Bestandnehmer wurde das Recht eingeräumt, auf dem Grundstück Superädifikate zu errichten, die bei Beendigung des Bestandvertrags in das Eigentum des Grundeigentümers entschädigungslos übergehen sollten, sofern dieser nicht deren Entfernung verlangt. Weiters wurde dem Mieter ein Vorkaufsrecht eingeräumt und dieses - ebenso wie das Bestandrecht - verbüchert. Weiters wurde vereinbart, dass die Verpflichtungen aus dem Bestandvertrag auf Erben und Rechtsnachfolger übergehen. Außerdem verzichteten die vertragsschließenden Teile auf das Recht, den Vertrag wegen laesio enormis anzufechten.

Gleichzeitig mit dem Bestandvertrag räumte der Bestandgeber dem Kläger mit Vereinbarung vom 14. 5. 1975 das

Recht ein, die in Bestand gegebene Liegenschaft zu folgenden Bedingungen käuflich zu erwerben: Der Kaufpreis wurde mit 330 S/m², insgesamt mit 2,698.410 S, festgelegt und mit dem Verbraucherpreisindex 1966 oder dem an seine Stelle tretenden Index wertgesichert. Die Option sollte durch den Kläger frühestens drei Monate vor Ablauf des Bestandvertrags mit Wirkung zum Ende des Bestandvertrags durch eingeschriebenen Brief an den Bestandgeber oder seine Erben oder Rechtsnachfolger im Besitz der Liegenschaft ausgeübt werden können und erlöschen, wenn bis 31. 3. 1995 keine derartige Erklärung einlangt. Die dreimonatige Frist zum Ablauf des Bestandvertrags verschiebe sich, sofern die Laufzeit des Bestandvertrags verlängert wird, entsprechend, höchstens aber um zehn Jahre. Im Falle der Ausübung des Optionsrechts verpflichtete sich der Bestandgeber, einen vom Kläger vorzulegenden Kaufvertrag, in dem die Lastenfreiheit der Liegenschaft, ausgenommen das Vorkaufsrecht und allfällige öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, festgehalten werden, in einer einverleibungsfähigen beglaubigten Form zu unterschreiben. Die verkaufte Liegenschaft sei Zug um Zug gegen Barzahlung unter Ausfolgung einer Rangordnung für die Veräußerung zu übergeben. Der Kaufvertrag enthielt die üblichen Bedingungen, insbesondere auch die Klausel hinsichtlich der Verletzung über die Hälfte des wahren Werts und die Verpflichtung zur Übernahme sämtlicher aus der Errichtung des Vertrags und der Übertragung des Eigentumsrechts sich ergebenden Kosten, Gebühren und Abgaben durch den Käufer.

Am 19. 10. 1977 schloss der Vater des Beklagten über die genannte Liegenschaft einen Mietvertrag mit der I* GesmbH (in der Folge: Leasinggeberin). Der Kläger hatte mit dieser Gesellschaft einen Finanzierungsleasing-Vertrag abgeschlossen, der mit dem Mietvertrag abgesichert werden sollte. Der Mietvertrag war gleichlautend mit dem (gleichzeitig aufgehobenen) Mietvertrag mit dem Kläger; die Dauer des Mietvertrags wurde bis 30. 9. 1997 verlängert. Nach Ausfinanzierung des Leasingvertrages sollten die von der Leasinggeberin auf dem Bestandsobjekt errichteten Superädifikate an die E* GmbH als Eigentümerin übergehen und gleichzeitig die Mietrechte an diese übertragen werden.

Mit Schenkungsvertrag vom 23. 4. 1991 erwarb der Beklagte das Eigentum an dieser Liegenschaft. Er schloss am 10. 3./24. 6. 1992 mit der Kurt E*, Gesellschaft m.b.H. (welches Unternehmen 1997 gem §§ 1 ff UmwG in die E* KG umgewandelt wurde) einen Mietvertrag bezüglich dieser Liegenschaft unter Verzicht der bisherigen Mieterin auf die Mietrechte. Das Bestandverhältnis begann am 1. 10. 1991 und sollte am 30. 9. 1997 enden. Auch hier räumte der Vermieter dem Mieter das Recht zur Errichtung von Baulichkeiten auf eigene Kosten als Superädifikate ein, ebenso ein Vorkaufsrecht. Das Bestandrecht wurde verbüchert. Die in diesem Bestandvertrag festgesetzten Verpflichtungen und Rechte sollten jeweils auf die Erben und Rechtsnachfolger übergehen. Festgehalten wurde, dass der Mieterin der mit dem Kläger abgeschlossene Optionsvertrag vom 14. 5. 1975 bekannt sei und aufrecht bleibe. Mit Schenkungsvertrag vom 23. 4. 1991 erwarb der Beklagte das Eigentum an dieser Liegenschaft. Er schloss am 10. 3./24. 6. 1992 mit der Kurt E*, Gesellschaft m.b.H. (welches Unternehmen 1997 gem Paragraphen eins, ff UmwG in die E* KG umgewandelt wurde) einen Mietvertrag bezüglich dieser Liegenschaft unter Verzicht der bisherigen Mieterin auf die Mietrechte. Das Bestandverhältnis begann am 1. 10. 1991 und sollte am 30. 9. 1997 enden. Auch hier räumte der Vermieter dem Mieter das Recht zur Errichtung von Baulichkeiten auf eigene Kosten als Superädifikate ein, ebenso ein Vorkaufsrecht. Das Bestandrecht wurde verbüchert. Die in diesem Bestandvertrag festgesetzten Verpflichtungen und Rechte sollten jeweils auf die Erben und Rechtsnachfolger übergehen. Festgehalten wurde, dass der Mieterin der mit dem Kläger abgeschlossene Optionsvertrag vom 14. 5. 1975 bekannt sei und aufrecht bleibe.

Mit Schreiben vom 6. 8. 1991 an den Vertreter des Beklagten hielten die Rechtsvertreter des Klägers fest, dass die eingeräumte Option aufrecht sei und dass sich die Gültigkeitsdauer der Option entsprechend der Dauer des Bestandvertrags bis 30. 9. 1997 verlängere. Mit Schreiben vom 12. 9. 1991 nahmen die damaligen Rechtsvertreter des Beklagten auf den Eigentumswechsel Bezug und übermittelten einen weitgehend dem Text des Vorvertrags angepassten neuen Mietvertrag. Am 14. 11. 1991 ersuchte der Rechtsvertreter des Klägers um Bestätigung, dass die Option vom 14. 5. 1975 auf den Beklagten als neuen Eigentümer der Liegenschaft überbunden worden sei; er gehe davon aus und bitte um Bestätigung. Gleichzeitig wurde in diesem Schreiben festgehalten, dass Optionsnehmer wie bisher der Kläger sei. Auch wurde der Vorschlag unterbreitet, dass dieser auch dritte Personen namhaft machen könne. Die damaligen Rechtsvertreter des Beklagten teilten in Beantwortung dieses Schreiben am 26. 11. 1991 mit, dass die Option vom 14. 5. 1975 auch den Rechtsnachfolger des Vaters des Beklagten, sohin auch den Beklagten, binde; dies gehe aus der Optionsurkunde selbst hervor. Optionsnehmer bleibe der Kläger persönlich. Er wurde darauf hingewiesen, dass die Ausübung der Option selbstverständlich nur möglich sei nach erfolgtem Verzicht der

Bestandnehmerin auf das ihr eingeräumte Vorkaufsrecht; einer Übertragung der Option auf dritte Personen werde nicht zugestimmt. Nunmehr ersuchten die Rechtsvertreter des Klägers mit Schreiben vom 22. 1. 1992 um Unterfertigung des Schreibens vom 26. 11. 1991 durch den Beklagten persönlich mit dem Zusatz "für sich und seine Rechtsnachfolger". Diesem Ersuchen wurde mit Schreiben vom 6. 2. 1992 (Beil. ./P) entsprochen und das Schreiben vom 26. 11. 1991 vom Beklagten eigenhändig mit dem Zusatz "für sich und seine Rechtsnachfolger" unterschrieben und den Vertretern des Klägers übersendet.

Am 16. 7. 1997 verfasste der Kläger auf Briefpapier der E* KG (in der Folge: KG) ein Schreiben, das auszugsweise wie folgt lautet:

"Annahme der Option zum Kauf der Liegenschaft (...) gemäß des Optionsvertrages vom 14. 05. 1975. Sehr geehrter Herr Dr. S*! Vereinbarungsgemäß möchte ich Ihnen hiermit mitteilen, dass ich den mit Herrn DDr. Franz S* vereinbarten Optionsvertrag vom 14. 05. 1975, betreffend Ankauf der Liegenschaft * der Katastralgemeinde *, annehme. Ich möchte noch daran erinnern, dass dieser oben angeführte Optionsvertrag bis zur Beendigung des Bestandvertrages, das ist am 30. 09. 1997, beiderseitig ausdrücklich verlängert wurde, und daher erst jetzt zum Tragen kommt."

Der Kläger unterfertigte den Brief unterhalb des Vermerks "E* KG, * Kurt E*". Dieses eingeschrieben abgesendete Schreiben hat der Beklagte erhalten. Mit Schreiben vom 28. 8. 1997 (Beil. ./S) teilte der Rechtsvertreter des Klägers dem Beklagten mit, dass der Kläger mit eingeschriebenem Brief vom 16. 7. 1997 die Option angenommen habe. Der Kläger sei alleiniger Gesellschafter der im Mietvertrag genannten E* GesmbH, nunmehr E* KG, und möchte, dass die ihm gehörige Gesellschaft den Kaufvertrag abschließe. Ein Kaufvertragsentwurf, welcher als Käufer die KG aufwies, wurde diesem Schreiben angeschlossen. Mit Schreiben vom 17. 9. 1997 teilte der nunmehrige Rechtsvertreter des Beklagten mit, der Beklagte habe ihn davon in Kenntnis gesetzt, dass der Verkehrswert der Liegenschaft zumindest 25 Mio S betrage; es würde daher laesio enormis Platz greifen. Ersucht wurde um Stellungnahme. Mit Schreiben vom 3. 10. 1997 erkundigte sich der Rechtsvertreter des Klägers, ob der Beklagte einverstanden sei, dass die KG als Käuferin auftrete oder ob der Beklagte darauf bestehe, dass entsprechend der Optionsvereinbarung Kurt E* persönlich kaufe. Mit Schreiben vom 16. 10. 1997 teilte der Rechtsvertreter des Beklagten mit, dieser sei aus der Option vom 14. 5. 1975 nicht verpflichtet, weil es sich beim Schreiben vom 26. 11. 1991 nur um eine Wissenserklärung gehandelt habe, nämlich, dass die seinerzeitige Option auch den Beklagten binde. Auch heute noch wäre (nur) der Vater des Beklagten aus dieser Option verpflichtet. In jedem Fall sei als Kaufpreis der heutige Verkehrswert zu zahlen. Außerdem habe der Kläger innerhalb der vereinbarten Frist keine Erklärung abgegeben, die Option ausüben zu wollen, sodass die Option erloschen sei. Einen vom Rechtsvertreter des Klägers mit Schreiben vom 18. 11. 1997 übermittelten Kaufvertragsentwurf unterfertigte der Beklagte nicht.

Der Kläger begehrt die Erlassung des Urteils, der Beklagte sei schuldig, Zug um Zug gegen Barzahlung unter Ausfolgung einer Rangordnung für die Veräußerung der Liegenschaft EZ * Grundbuch *, Bezirksgericht F*, bestehend aus dem Grundstück Nr. 174/1, landwirtschaftlich genutzt im Ausmaß von 7.283 m², und Nr. 174/12, landwirtschaftlich genutzt im Ausmaß von 1.166 m², diese Liegenschaft dem Kläger ordnungsgemäß zu übergeben und nachstehend angeführten Kaufvertrag einverleibungsfähig zu unterschreiben:

"1. Objekt

Kaufobjekt ist die im grundbücherlichen Alleineigentum des Verkäufers stehende Liegenschaft EZ *, GB *, Bezirksgericht F*, bestehend aus den Grundstücken Nr. 174/1 landwirtschaftlich genutzt im Ausmaß von 7.283 m² und Nr. 174/12 landwirtschaftlich genutzt im Ausmaß von 1.166 m²; das Gesamtausmaß beträgt 8.449 m².

2. Vereinbarung

Der Verkäufer Dr. Harald S*, *, verkauft und übergibt an den Käufer Kurt E*, und dieser kauft und übernimmt die in Punkt 1 dieses Vertrages näher bezeichnete Liegenschaft.

3. Kaufpreis

Der Kaufpreis wurde in der Optionsvereinbarung vom 14. 05. 1975 mit S 330,--/m² wertgesichert, auf Basis des Verbraucherpreisindex 1966 vereinbart. Das sich aus der Optionsvereinbarung ergebende Kaufrecht wurde vom Käufer zum 01. 10. 1997 in Anspruch genommen und ist auf diesen Zeitpunkt bezogen unter Heranziehung der letzten ermittelten Indexzahl des Monats September 1997 der Kaufpreis mit S 736,44/m² ermittelt worden.

Gemäß der Optionsvereinbarung vom 14. 05. 1975 wird daher der Kaufpreis für das 8.449 m² große Kaufobjekt mit S 6,222.181,56 (in Worten: österreichische Schilling sechsmillionenzweihunderzweiundzwanzigtausendeinhunderteinundachzig, 56 Groschen) vereinbart. Der Kaufpreis ist Zug um Zug gegen Übergabe des vom Verkäufer grundbuchs-fähig unterfertigten Kaufvertrages und eines Rangordnungsbeschlusses für die beabsichtigte Veräußerung an den Käufer vom Käufer an den Verkäufer zu bezahlen.

4. Übergabe

Als Übergabezeitpunkt gilt der 01. 10. 1997, 0.00 Uhr mit sämtlichen Rechten und Pflichten, wie sie der Verkäufer bisher besessen oder benützt hat oder zu besitzen oder zu benützen berechtigt war. Mit dem Tag der Übergabe gehen auch Gefahr, Nutzen und Vorteil auf den Käufer über.

5. Gewährleistung

Dem Käufer ist das Kaufobjekt in Lage, Größe und Beschaffenheit bekannt. Der Verkäufer leistet keine Gewähr für eine darüber hinausgehende Beschaffenheit, garantiert jedoch die Lastenfreiheit.

Die Löschung der auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft zu C-LNR 3 und C-LNR 4 eingetragenen Lasten des Vorkaufsrechtes und des Bestandrechtes, jeweils für die Kurt E* Gesellschaft mbH wird vom Käufer selbst besorgt; diesbezüglich trifft den Verkäufer keine Verpflichtung.

6. Inländererklärung

Die Vertragsteile erklären an Eidesstatt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

7. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung sowie sämtliche aus der Eigentumsübertragung erwachsenen Steuern und Gebühren werden vom Käufer getragen.

8. Aufsandung

Dr. Harald S*, erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Kaufvertrages ob der Liegenschaft EZ *, GB *, BG F*, das Eigentumsrecht für Kurt E*, einverleibt wird.

9. Vollmacht

Der Käufer bevollmächtigt Dr. Erwin Bajc/Dr. Peter Zach, Rechtsanwälte in Bruck an der Mur, Mittergasse 28, alle Rechtshandlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind. Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf die Entgegennahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung.

10. Auftrag

Die vertragserrichtenden Rechtsanwälte Dr. Erwin Bajc/Dr. Peter Zach erklären, den Auftrag zur Vertragserrichtung ausschließlich vom Käufer erhalten zu haben.

11. Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche der Käufer erhält; der Verkäufer erhält eine - auf Wunsch beglaubigte - Kopie des Vertrages."

Der Kläger habe die ihm eingeräumte Option, an die der Beklagte nach seiner ausdrücklichen Erklärung gebunden sei, fristgerecht ausgeübt; der Beklagte habe den ihm übermittelten Kaufvertrag nicht unterfertigt.

Der Beklagte beantragt die Abweisung des Klagebegehrens. Den Optionsvertrag, der nur obligatorisch wirke, habe sein Vater abgeschlossen; nur dieser sei daraus verpflichtet. Nunmehr liege der Wert des Grundstückes bei rund 25 Mio S, also einem Vielfachen des in der Option vereinbarten Preises, weshalb der Vertrag wegen laesio enormis und Wegfalls der Geschäftsgrundlage, letzteres auch wegen einer Änderung der Bebauungsvorschriften, nicht mehr wirksam sei. Im Übrigen habe nicht der Kläger, sondern die KG die Option ausgeübt. Ein von seinem Rechtsanwalt vorverfasstes Schreiben habe der Beklagte ungelesen in der Meinung, es betreffe nur ein Vorkaufsrecht des Mieters, unterschrieben; darin sei nur eine - unrichtige - Wissenserklärung, aber keine Verpflichtungserklärung enthalten.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Die Erklärung des Beklagten durch Unterfertigung des Schreibens vom 26. 11. 1991 (Beil. ./N = ./P) sei objektiv als Willenserklärung zu werten, die Verpflichtungen aus der Option erfüllen zu wollen. Die Option sei aber innerhalb der vereinbarten Frist nicht vom dazu allein berechtigten Kläger, sondern von einer von ihm verschiedenen juristischen Person (nämlich der KG) ausgeübt worden. Der Kläger könne daher weder auf Erfüllung des Vertrags noch auf Unterfertigung des Kaufvertrags klagen.

Das Berufungsgericht änderte dieses Urteil dahin ab, dass es dem Klagebegehren stattgab; es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 260.000 S übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage fehle, ob auch bei einem weiten Auseinanderliegen der Einräumung einer Option auf Abschluss eines Kaufvertrags und dem tatsächlichen Gebrauch dieser Option zur Beurteilung der Verletzung des wahren Werts die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der Optionseinräumung heranzuziehen seien. Die Unterfertigung des Schreibens Beil. ./P durch den Beklagten "für sich und seine Rechtsnachfolger" binde den Beklagten persönlich an die Optionsvereinbarung zwischen seinem Vater und dem Kläger; im Zusammenhang gelesen könne ein Erklärungsempfänger gemäß § 914 ABGB nur davon ausgehen, dass es sich bei der Erklärung des Beklagten nicht um eine bloße Wissensäußerung bezüglich einer Rechtsfrage, sondern um eine Willenserklärung des Inhalts handle, er sei wie sein Vater an die Option gebunden. Die Option sei aber auch vom Kläger angenommen worden. Die Verwendung des Pronomens "ich" im Brief Beil. ./R deute nach allgemeinem Sprachgebrauch darauf hin, dass eine natürliche Person die Erklärung abgebe, weil in der Regel dann, wenn eine Erklärung im Namen einer Gesellschaft abgegeben werde, das Wort "wir" verwendet werde. Das genannte Schreiben sei im Zusammenhang mit dem nachfolgenden Schreiben Beil. ./S (abgesendet noch innerhalb der Optionsfrist) zu lesen, aus dem sich eindeutig ergebe, dass die Erklärung Beil. ./R vom Kläger persönlich abgegeben worden sei und nicht als Vertreter der Gesellschaft. Bei einem in Ausübung einer Option zustande gekommenen Kaufvertrag sei - der Entscheidung SZ 70/28 folgend - der Wert der Sache im Zeitpunkt des Abschlusses des Optionsvertrags maßgebend. Dass aber bereits im Zeitpunkt der Einräumung der Option Wert und Gegenwert in einem derartigen Missverhältnis gestanden wären, hat der Beklagte nicht vorgebracht, weshalb der Einwand der *laesio enormis* unbegründet sei. Die Entwicklung des Verkehrswerts der in Rede stehenden Liegenschaft, die nach Auffassung des Beklagten über die Entwicklung des Index der Verbraucherpreise weit hinausgehe, könne nur dann eine Änderung der Geschäftsgrundlage herbeiführen, wenn es sich um eine für die Parteien unvorhersehbare Änderung gehandelt habe. Mit einer Erhöhung des Verkehrswerts der Liegenschaft hätten die Vertragsparteien aber gerechnet und dem durch Wertsicherung des Kaufpreises im Umfang der Änderung des Verbraucherpreis-Index Rechnung getragen; diese Veränderung könne daher nicht als Grundlage einer Vertragsaufhebung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage herangezogen werden. Auch die - nach dem Vorbringen 1978 erfolgte - Umwidmung der Liegenschaft in "Bauland - gemischtes Gebiet - Betriebsbaugelände" ändere daran nichts, weil bereits im Zeitpunkt des Abschlusses des Bestandvertrags beide Teile davon ausgegangen seien, dass das Grundstück durch den Kläger für seinen Gewerbebetrieb genutzt werden solle und daher eine Bebauung mit den dazu benötigten Gebäuden erfolgen werde. Die Parteien hätten also die Grundstücke als Bauhoffnungsland angesehen, weshalb die tatsächliche Umwidmung in diesem Sinn kein Umstand sei, der zu einem Wegfall der Geschäftsgrundlage führen könne. Es sei daher von der Rechtswirksamkeit der vom Kläger wahrgenommenen Option auszugehen. Das Berufungsgericht änderte dieses Urteil dahin ab, dass es dem Klagebegehren stattgab; es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 260.000 S übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage fehle, ob auch bei einem weiten Auseinanderliegen der Einräumung einer Option auf Abschluss eines Kaufvertrags und dem tatsächlichen Gebrauch dieser Option zur Beurteilung der Verletzung des wahren Werts die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der Optionseinräumung heranzuziehen seien. Die Unterfertigung des Schreibens Beil. ./P durch den Beklagten "für sich und seine Rechtsnachfolger" binde den Beklagten persönlich an die Optionsvereinbarung zwischen seinem Vater und dem Kläger; im Zusammenhang gelesen könne ein Erklärungsempfänger gemäß Paragraph 914, ABGB nur davon ausgehen, dass es sich bei der Erklärung des Beklagten nicht um eine bloße Wissensäußerung bezüglich einer Rechtsfrage, sondern um eine Willenserklärung des Inhalts handle, er sei wie sein Vater an die Option gebunden. Die Option sei aber auch vom Kläger angenommen worden. Die Verwendung des Pronomens "ich" im Brief Beil. ./R deute nach allgemeinem Sprachgebrauch darauf hin, dass eine natürliche Person die Erklärung abgebe, weil in der Regel dann, wenn eine Erklärung im Namen einer Gesellschaft abgegeben werde, das Wort "wir" verwendet werde. Das genannte Schreiben sei im Zusammenhang mit dem nachfolgenden Schreiben Beil. ./S (abgesendet noch innerhalb der Optionsfrist) zu lesen, aus dem sich eindeutig ergebe, dass die Erklärung Beil. ./R vom Kläger persönlich abgegeben

worden sei und nicht als Vertreter der Gesellschaft. Bei einem in Ausübung einer Option zustande gekommenen Kaufvertrag sei - der Entscheidung SZ 70/28 folgend - der Wert der Sache im Zeitpunkt des Abschlusses des Optionsvertrags maßgebend. Dass aber bereits im Zeitpunkt der Einräumung der Option Wert und Gegenwert in einem derartigen Missverhältnis gestanden wären, hat der Beklagte nicht vorgebracht, weshalb der Einwand der laesio enormis unbegründet sei. Die Entwicklung des Verkehrswerts der in Rede stehenden Liegenschaft, die nach Auffassung des Beklagten über die Entwicklung des Index der Verbraucherpreise weit hinausgehe, könne nur dann eine Änderung der Geschäftsgrundlage herbeiführen, wenn es sich um eine für die Parteien unvorhersehbare Änderung gehandelt habe. Mit einer Erhöhung des Verkehrswerts der Liegenschaft hätten die Vertragsparteien aber gerechnet und dem durch Wertsicherung des Kaufpreises im Umfang der Änderung des Verbraucherpreis-Index Rechnung getragen; diese Veränderung könne daher nicht als Grundlage einer Vertragsaufhebung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage herangezogen werden. Auch die - nach dem Vorbringen 1978 erfolgte - Umwidmung der Liegenschaft in "Bauland - gemischtes Gebiet - Betriebsbaugelände" ändere daran nichts, weil bereits im Zeitpunkt des Abschlusses des Bestandsvertrags beide Teile davon ausgegangen seien, dass das Grundstück durch den Kläger für seinen Gewerbebetrieb genutzt werden solle und daher eine Bebauung mit den dazu benötigten Gebäuden erfolgen werde. Die Parteien hätten also die Grundstücke als Bauhoffungsland angesehen, weshalb die tatsächliche Umwidmung in diesem Sinn kein Umstand sei, der zu einem Wegfall der Geschäftsgrundlage führen könne. Es sei daher von der Rechtswirksamkeit der vom Kläger wahrgenommenen Option auszugehen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, weil der Oberste Gerichtshof zur Frage, ob für die Beurteilung des Missverhältnisses der gegenseitigen Leistungen wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes der Zeitpunkt der Einräumung der Option oder jener ihrer Ausübung maßgebend ist, erst ein einziges Mal Stellung genommen hat; das Rechtsmittel ist berechtigt im Sinne seines Aufhebungsantrags.

Der Beklagte steht weiterhin auf dem Standpunkt, der Kläger habe das ihm eingeräumte Optionsrecht nicht innerhalb der Frist ausgeübt; aus der Textierung des Schreibens vom 16. 7. 1997, in dem im Briefkopf und im Bereich der Unterschrift die Firma der KG angeführt sei, ergebe sich nämlich eindeutig, dass er die darin enthaltene Erklärung als Geschäftsführer der Gesellschaft abgegeben habe. Der nachfolgende Brief des Rechtsvertreters des Klägers vom 28. 8. 1997 könne zur Auslegung des Schreibens des Klägers nicht herangezogen werden und sei auch selbst nicht als wirksame Ausübung des Optionsrechts zu beurteilen. Dem kann nicht beigelegt werden.

§ 914 ABGB gilt nicht nur für Verträge, sondern auch für einseitige Erklärungen (Rummel in Rummel, ABGB § 914 Rz 2 mwN). Am Anfang des Interpretationsvorgangs hat die wörtliche Auslegung zu stehen, die freilich am Empfängerhorizont zu messen ist (Rummel aaO Rz 4). Es kommt somit nicht primär auf den Willen des Erklärenden, sondern vielmehr auf das Verständnis an, das ein redlicher Erklärungsempfänger von dieser gewinnen durfte und gewonnen hat. Für die Interpretation eines Verhaltens ist daher maßgeblich, welche Umstände aus der Sicht des Empfängers auf welche Erklärungsbedeutung schließen lassen (Rummel aaO § 863 Rz 8; 6 Ob 39/01f). Paragraph 914, ABGB gilt nicht nur für Verträge, sondern auch für einseitige Erklärungen (Rummel in Rummel, ABGB Paragraph 914, Rz 2 mwN). Am Anfang des Interpretationsvorgangs hat die wörtliche Auslegung zu stehen, die freilich am Empfängerhorizont zu messen ist (Rummel aaO Rz 4). Es kommt somit nicht primär auf den Willen des Erklärenden, sondern vielmehr auf das Verständnis an, das ein redlicher Erklärungsempfänger von dieser gewinnen durfte und gewonnen hat. Für die Interpretation eines Verhaltens ist daher maßgeblich, welche Umstände aus der Sicht des Empfängers auf welche Erklärungsbedeutung schließen lassen (Rummel aaO Paragraph 863, Rz 8; 6 Ob 39/01f).

Nun weist zwar das Schreiben vom 16. 7. 1997 im Briefkopf und oberhalb der Unterschrift des Klägers die Firma der KG auf; berücksichtigt man aber, dass der Beklagte einziger Kommanditist der KG und zugleich einziger Gesellschafter des persönlich haftenden Gesellschafters ist, wird verständlich, weshalb er in seiner Korrespondenz offenbar eine genaue Abgrenzung zwischen Angelegenheiten, die ihn persönlich betreffen, und solchen, die die KG angehen, für entbehrlich hielt. Bei der Interpretation des genannten Briefs ist daher nicht dessen äußeres Erscheinungsbild, sondern - worauf das Berufungsgericht zutreffend hinweist - dessen Wortwahl in den Vordergrund zu stellen. Der Beklagte verwendet im Brief durchgehend das Pronomen "ich", woraus auch aus der Sicht des Empfängerhorizonts auf ein Handeln im eigenen Namen geschlossen werden muss; bei einem Handeln im Namen der Gesellschaft wäre nämlich die Verwendung des Pronomens "wir" zu erwarten gewesen. Jegliche Zweifel am handelnden Subjekt sind aber dadurch beseitigt, dass die Annahme der Option "gemäß des Optionsvertrages vom 15. 05. 1975" erklärt wird. Durch diesen

Hinweis auf die vertragliche Vereinbarung wird somit für den Empfänger in unzweideutiger Weise klargestellt, dass mit dem Brief eine Erklärung eines Vertragspartners des Optionsvertrags (also des Klägers persönlich) vorliegt; die KG war ja erst 1997 entstanden und zur Ausübung der Option nicht berechtigt, weil der Beklagte eine Übertragung des Optionsrechts auf Dritte in der Vorkorrespondenz ausdrücklich abgelehnt hat. Aus Sicht des Beklagten liegt damit kein vernünftiger Grund zu Zweifeln vor, dass die Erklärung im Schreiben vom 16. 7. 1997, die Option anzunehmen, dem Kläger persönlich zuzurechnen ist.

Der Rechtsmittelwerber bekämpft die Auffassung des Berufungsgerichts, maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der wechselseitigen Leistungen bei der Schadloshaltung wegen Verkürzung über die Hälfte sei jener der Einräumung der Option.

Das Berufungsgericht hat seiner Rechtsmeinung die bislang einzige höchstgerichtliche Entscheidung zur angesprochenen Frage (2 Ob 17/97g = SZ 70/28 = JUS 1997/2295 = MietSlg 49.072) zugrundegelegt (in der Entscheidung 7 Ob 232/97m, insoweit nicht veröffentlicht in immolex 1998, 267, wird ohne eigene Stellungnahme auf die Vorentscheidung verwiesen). Der zweite Senat geht darin vom Wortlaut des § 934 Satz 3 ABGB aus, wonach das Missverhältnis des Werts nach dem Zeitpunkte des geschlossenen Geschäfts bestimmt wird. Es bleibe jedoch dann, wenn in Vollziehung eines Vorvertrags der Hauptvertrag geschlossen wurde, wegen des gleichbleibenden Leistungsverhältnisses beim Abschlusszeitpunkt des Vorvertrags. Mangels Regelung der Optionsverträge im ABGB seien die Bestimmungen über das verwandte Institut des Vorvertrags in weitem Umfang anzuwenden; sei daher der Kaufvertrag in Ausübung einer Option geschlossen worden, dann sei der Zeitpunkt der Einräumung der Option für die Beurteilung des Missverhältnisses der gegenseitigen Leistungen maßgebend. Daran ändere nichts, dass die Verjährungsfrist - anders als beim Vorvertrag - erst mit dem Zustandekommen des auf Grund der Option geschlossenen Vertrags zu laufen beginne: Die unterschiedliche Behandlung der Frage des Verjährungsbeginns sei dadurch gerechtfertigt, dass die Verjährungsfrist nicht zu laufen beginnen könne, bevor die Option ausgeübt worden sei, zumal vom anderen Teil nicht zu erwarten sei, dass er Schritte zur Durchsetzung seines Aufhebungsanspruchs unternehme, solange unsicher sei, ob die Option ausgeübt werde. Das Berufungsgericht hat seiner Rechtsmeinung die bislang einzige höchstgerichtliche Entscheidung zur angesprochenen Frage (2 Ob 17/97g = SZ 70/28 = JUS 1997/2295 = MietSlg 49.072) zugrundegelegt (in der Entscheidung 7 Ob 232/97m, insoweit nicht veröffentlicht in immolex 1998, 267, wird ohne eigene Stellungnahme auf die Vorentscheidung verwiesen). Der zweite Senat geht darin vom Wortlaut des Paragraph 934, Satz 3 ABGB aus, wonach das Missverhältnis des Werts nach dem Zeitpunkte des geschlossenen Geschäfts bestimmt wird. Es bleibe jedoch dann, wenn in Vollziehung eines Vorvertrags der Hauptvertrag geschlossen wurde, wegen des gleichbleibenden Leistungsverhältnisses beim Abschlusszeitpunkt des Vorvertrags. Mangels Regelung der Optionsverträge im ABGB seien die Bestimmungen über das verwandte Institut des Vorvertrags in weitem Umfang anzuwenden; sei daher der Kaufvertrag in Ausübung einer Option geschlossen worden, dann sei der Zeitpunkt der Einräumung der Option für die Beurteilung des Missverhältnisses der gegenseitigen Leistungen maßgebend. Daran ändere nichts, dass die Verjährungsfrist - anders als beim Vorvertrag - erst mit dem Zustandekommen des auf Grund der Option geschlossenen Vertrags zu laufen beginne: Die unterschiedliche Behandlung der Frage des Verjährungsbeginns sei dadurch gerechtfertigt, dass die Verjährungsfrist nicht zu laufen beginnen könne, bevor die Option ausgeübt worden sei, zumal vom anderen Teil nicht zu erwarten sei, dass er Schritte zur Durchsetzung seines Aufhebungsanspruchs unternehme, solange unsicher sei, ob die Option ausgeübt werde.

Der Beklagte hält dieser Auffassung entgegen, dass zwischen Option und Vorvertrag doch erhebliche Unterschiede bestünden, weshalb eine Analogie in der angesprochenen Frage nicht gerechtfertigt sei. Anders als die Option binde ein Vorvertrag beide Teile gleichermaßen, indem er sie zum Abschluss des Hauptvertrags verpflichte; das Risiko einer Wertveränderung des Leistungsgegenstands zwischen Abschluss des Vorvertrags und jenem des Hauptvertrags könne beide Vertragsteile gleichermaßen treffen. Eine Option binde hingegen nur einen der beiden Vertragsteile unwiderruflich, während der andere je nach der Entwicklung der Dinge frei entscheiden könne, ob er sein Optionsrecht ausübe oder nicht; Chancen und Risiken einer Wertveränderung im Austauschverhältnis zwischen Optionsabschluss und Leistungsaustausch seien daher besonders dann ungleich verteilt, wenn eine lange Optionsfrist (hier: mehr als 20 Jahre) vereinbart sei. Es läge daher viel näher, in solchen Fällen auf Grund der vergleichbaren Interessenlage der Beteiligten eine Analogie zwischen Option und (einseitigem) Vertragsofferta mit langer Bindungsfrist zu ziehen; nicht zu Unrecht werde die Option häufig auch als Offerte mit verlängerter Bindungsdauer bezeichnet. Im Fall eines angenommenen Offerts könne aber kein Zweifel daran bestehen, dass der in § 934 ABGB genannte "Zeitpunkt des

geschlossenen Geschäfts" nur jener sein könne, in dem die Annahmeerklärung des Offertempfängers dem Offerenten zugehe und den Vertrag entstehen lasse. Dazu ist zu erwägen: Der Beklagte hält dieser Auffassung entgegen, dass zwischen Option und Vorvertrag doch erhebliche Unterschiede bestünden, weshalb eine Analogie in der angesprochenen Frage nicht gerechtfertigt sei. Anders als die Option binde ein Vorvertrag beide Teile gleichermaßen, indem er sie zum Abschluss des Hauptvertrags verpflichte; das Risiko einer Wertveränderung des Leistungsgegenstands zwischen Abschluss des Vorvertrags und jenem des Hauptvertrags könne beide Vertragsteile gleichermaßen treffen. Eine Option binde hingegen nur einen der beiden Vertragsteile unwiderruflich, während der andere je nach der Entwicklung der Dinge frei entscheiden könne, ob er sein Optionsrecht ausübe oder nicht; Chancen und Risiken einer Wertveränderung im Austauschverhältnis zwischen Optionsabschluss und Leistungsaustausch seien daher besonders dann ungleich verteilt, wenn eine lange Optionsfrist (hier: mehr als 20 Jahre) vereinbart sei. Es läge daher viel näher, in solchen Fällen auf Grund der vergleichbaren Interessenlage der Beteiligten eine Analogie zwischen Option und (einseitigem) Vertragsangebot mit langer Bindungsfrist zu ziehen; nicht zu Unrecht werde die Option häufig auch als Offerte mit verlängerter Bindungsdauer bezeichnet. Im Fall eines angenommenen Offerts könne aber kein Zweifel daran bestehen, dass der in Paragraph 934, ABGB genannte "Zeitpunkt des geschlossenen Geschäfts" nur jener sein könne, in dem die Annahmeerklärung des Offertempfängers dem Offerenten zugehe und den Vertrag entstehen lasse. Dazu ist zu erwägen:

Die Option ist ein Vertrag, durch den eine Partei das Recht erhält, ein inhaltlich vorausbestimmtes Schuldverhältnis in Geltung zu setzen. Sie gewährt also ein Gestaltungsrecht. Anders als der Vorvertrag gibt sie nicht bloß ein Recht auf Abschluss eines Hauptvertrags; ihre Ausübung begründet schon unmittelbar die vertraglichen Pflichten (F. Bydlinski in Klang IV/2, 791 mwN; Koziol/Welser II 11 125; Aicher in Rummel, ABGB § 1072 Rz 33). Die Stellung des Optionsberechtigten entspricht hinsichtlich des Hauptvertrags der eines Offertempfängers; auch der letztere hat nämlich ein rechtsbegründendes Gestaltungsrecht, weil es von seinem einseitigen Willensentschluss abhängt, ob der Vertrag zustandekommt oder nicht (F. Bydlinski aaO unter Ablehnung von Georgiades, Optionsvertrag und Optionsrecht, FS Larenz 1973). Die Option wird deshalb manchmal auch als Offerte mit verlängerter Bindungswirkung bezeichnet (Koziol/Welser aaO). Die Option ist ein Vertrag, durch den eine Partei das Recht erhält, ein inhaltlich vorausbestimmtes Schuldverhältnis in Geltung zu setzen. Sie gewährt also ein Gestaltungsrecht. Anders als der Vorvertrag gibt sie nicht bloß ein Recht auf Abschluss eines Hauptvertrags; ihre Ausübung begründet schon unmittelbar die vertraglichen Pflichten (F. Bydlinski in Klang IV/2, 791 mwN; Koziol/Welser II 11 125; Aicher in Rummel, ABGB Paragraph 1072, Rz 33). Die Stellung des Optionsberechtigten entspricht hinsichtlich des Hauptvertrags der eines Offertempfängers; auch der letztere hat nämlich ein rechtsbegründendes Gestaltungsrecht, weil es von seinem einseitigen Willensentschluss abhängt, ob der Vertrag zustandekommt oder nicht (F. Bydlinski aaO unter Ablehnung von Georgiades, Optionsvertrag und Optionsrecht, FS Larenz 1973). Die Option wird deshalb manchmal auch als Offerte mit verlängerter Bindungswirkung bezeichnet (Koziol/Welser aaO).

Das Rechtsinstitut der *laesio enormis* (§ 934 ABGB) beruht auf dem Gedanken der objektiven Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung. Eine Aufhebung des Vertrags soll demnach dann möglich sein, wenn das Verhältnis der objektiven Werte zueinander außergewöhnlich gestört ist (Koziol/Welser II 11 82). Die Werte der Leistungen sind für den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses festzustellen (Reischauer in Rummel, ABGB § 934 Rz 5 mwN; Binder in Schwimann, ABGB § 934 Rz 13; SZ 60/37; RdW 1999, 18 = *ecolex* 1999, 15 mwN). Das Rechtsinstitut der *laesio enormis* (Paragraph 934, ABGB) beruht auf dem Gedanken der objektiven Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung. Eine Aufhebung des Vertrags soll demnach dann möglich sein, wenn das Verhältnis der objektiven Werte zueinander außergewöhnlich gestört ist (Koziol/Welser II 11 82). Die Werte der Leistungen sind für den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses festzustellen (Reischauer in Rummel, ABGB Paragraph 934, Rz 5 mwN; Binder in Schwimann, ABGB Paragraph 934, Rz 13; SZ 60/37; RdW 1999, 18 = *ecolex* 1999, 15 mwN).

Nach Ansicht des erkennenden Senats greift es im Fall der Einräumung einer Option zu kurz, in der Frage des Bewertungszeitpunkts der beiderseitigen Leistungen (§ 934 ABGB) allein auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Optionsvertrags abzustellen und der Optionserklärung in diesem Zusammenhang keine Bedeutung zuzumessen. Diese Auffassung lässt nämlich unberücksichtigt, dass sich das Hauptvertragsverhältnis sowohl auf die Optionsrechtsausübung als auch auf den Optionsvertrag gründet. Entstehungsgrund des endgültigen Vertrags ist nämlich der Optionsvertrag zusammen mit der einseitigen rechtsgestaltenden Erklärung der Optionsausübung, welche die durch den Optionsvertrag geschaffene *lex contractus* erst in Geltung setzt. Beide Akte sind zwar zwei selbständige

Rechtsgeschäfte, gehören jedoch insofern zusammen, als sie zusammen Tatbestandsmerkmale des Hauptvertrags sind (Georgiades aaO 423 f). Nach Ansicht des erkennenden Senats greift es im Fall der Einräumung einer Option zu kurz, in der Frage des Bewertungszeitpunkts der beiderseitigen Leistungen (Paragraph 934, ABGB) allein auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Optionsvertrags abzustellen und der Optionserklärung in diesem Zusammenhang keine Bedeutung zuzumessen. Diese Auffassung lässt nämlich unberücksichtigt, dass sich das Hauptvertragsverhältnis sowohl auf die Optionsrechtsausübung als auch auf den Optionsvertrag gründet. Entstehungsgrund des endgültigen Vertrags ist nämlich der Optionsvertrag zusammen mit der einseitigen rechtsgestaltenden Erklärung der Optionsausübung, welche die durch den Optionsvertrag geschaffene *lex contractus* erst in Geltung setzt. Beide Akte sind zwar zwei selbständige Rechtsgeschäfte, gehören jedoch insofern zusammen, als sie zusammen Tatbestandsmerkmale des Hauptvertrags sind (Georgiades aaO 423 f).

In diesem Sinne vertritt auch Henrich (Vorvertrag, Optionsvertrag, Vorrechtsvertrag, 276) die Auffassung, der Hauptvertrag komme erst mit der Ausübung des Optionsrechts zustande, weil die Optionserklärung keine rückwirkende Kraft habe. Das bedeute aber, dass in den Fällen, in denen das Gesetz den Zeitpunkt des Vertragsschlusses für maßgeblich erkläre (etwa ob eine Leistung von Anfang an unmöglich sei), unter Vertragsschluss der Zeitpunkt des Zugangs der Optionserklärung zu verstehen sei (vgl. den Hinweis bei Henrich aaO FN 13 auf eine gleichartige Regelung im französischen Recht). In diesem Sinne vertritt auch Henrich (Vorvertrag, Optionsvertrag, Vorrechtsvertrag, 276) die Auffassung, der Hauptvertrag komme erst mit der Ausübung des Optionsrechts zustande, weil die Optionserklärung keine rückwirkende Kraft habe. Das bedeute aber, dass in den Fällen, in denen das Gesetz den Zeitpunkt des Vertragsschlusses für maßgeblich erkläre (etwa ob eine Leistung von Anfang an unmöglich sei), unter Vertragsschluss der Zeitpunkt des Zugangs der Optionserklärung zu verstehen sei (vergleiche den Hinweis bei Henrich aaO FN 13 auf eine gleichartige Regelung im französischen Recht).

Es handelt sich beim Vertragsabschluss auf Grund einer Option also in Wahrheit um einen zweiaktigen Vorgang, der einem Offert und der nachfolgenden Annahmeerklärung ähnlicher ist als einem zweiseitig verpflichtenden Vorvertrag, ist doch der Optionsgeber allein aus dem Optionsvertrag noch zu keiner Leistung verpflichtet. Bei der Beurteilung des Missverständnisses des Werts (§ 934 Satz 3 ABGB) ist es daher (entgegen der in SZ 70/28 vertretenen Ansicht) sachgerechter, die objektiven Werte der gegenseitigen Leistungen erst für den Zeitpunkt der Ausübung des Optionsrechts festzustellen; erst dann erlangt nämlich das (von den Parteien im Optionsvertrag zunächst bloß in Aussicht genommene) Rechtsgeschäft volle Wirksamkeit, löst wechselseitige Leistungspflichten aus und kann damit als "abgeschlossen" iSd § 934 Satz 3 ABGB angesehen werden. Es handelt sich beim Vertragsabschluss auf Grund einer Option also in Wahrheit um einen zweiaktigen Vorgang, der einem Offert und der nachfolgenden Annahmeerklärung ähnlicher ist als einem zweiseitig verpflichtenden Vorvertrag, ist doch der Optionsgeber allein aus dem Optionsvertrag noch zu keiner Leistung verpflichtet. Bei der Beurteilung des Missverständnisses des Werts (Paragraph 934, Satz 3 ABGB) ist es daher (entgegen der in SZ 70/28 vertretenen Ansicht) sachgerechter, die objektiven Werte der gegenseitigen Leistungen erst für den Zeitpunkt der Ausübung des Optionsrechts festzustellen; erst dann erlangt nämlich das (von den Parteien im Optionsvertrag zunächst bloß in Aussicht genommene) Rechtsgeschäft volle Wirksamkeit, löst wechselseitige Leistungspflichten aus und kann damit als "abgeschlossen" iSd Paragraph 934, Satz 3 ABGB angesehen werden.

Die Richtigkeit dieser Auffassung zeigt sich besonders dann, wenn zwischen Optionsvertrag und Leistungsaustausch nach Optionsausübung ein ungewöhnlich langer Zeitraum (hier: mehr als 20 Jahre) liegt: Der Gesetzeszweck, die objektive Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung in einem gewissen Rahmen zu gewährleisten, verlangt, dass man für den Bewertungszeitpunkt nicht auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Optionsvertrags abstellt, in welchem noch völlig ungewiss ist, ob und wann ein Leistungsaustausch erfolgen wird, sondern auf den Zeitpunkt der Optionsausübung, mit welcher Erklärung die in ihrem Wert zu beurteilenden wechselseitigen Vertragspflichten des angestrebten Hauptvertrags ja überhaupt erst entstehen. Erst dann ist eine sichere Beurteilung der wirtschaftlichen Auswirkungen des Geschäfts möglich, also die Prüfung, ob die Parteien für ihre eigene Leistung eine annähernd gleichwertige Gegenleistung erhalten haben.

Soweit sich der Beklagte weiterhin auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage infolge Änderung der Bebauungsbestimmungen von Ackerland in Betriebsbaugebiet beruft, ist er darauf zu verweisen, dass die Parteien des Bestandvertrags (die ja mit den Parteien des Optionsvertrags identisch sind) davon ausgegangen sind, dass der Bestandsnehmer zum Zweck der besseren Nutzung Baulichkeiten als Superädifikate auf der Liegenschaft errichten darf.

Haben aber beide Vertragsparteien die Liegenschaften als Bauhoffnungsland angesehen, ist die tatsächliche Umwidmung in diesem Sinne kein unvorhergesehener Umstand, dessen Eintritt zur Vertragsaufhebung berechnigte (vgl Rummel aaO § 901 Rz 4 mwN). Soweit sich der Beklagte weiterhin auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage infolge Änderung der Bebauungsbestimmungen von Ackerland in Betriebsbaugelbiet beruft, ist er darauf zu verweisen, dass die Parteien des Bestandvertrags (die ja mit den Parteien des Optionsvertrags identisch sind) davon ausgegangen sind, dass der Bestandnehmer zum Zweck der besseren Nutzung Baulichkeiten als Superädifikate auf der Liegenschaft errichten darf. Haben aber beide Vertragsparteien die Liegenschaften als Bauhoffnungsland angesehen, ist die tatsächliche Umwidmung in diesem Sinne kein unvorhergesehener Umstand, dessen Eintritt zur Vertragsaufhebung berechnigte vergleiche Rummel aaO Paragraph 901, Rz 4 mwN).

Die abschließenden Ausführungen des Beklagten in der Revision, wonach das Klagebegehren in Ansehung der grundbücherlichen Bezeichnung und des Ausmaßes der streitgegenständlichen Liegenschaft von Bezeichnung und Ausmaß der im Optionsvertrag genannten Liegenschaft abweiche, sind deshalb unbeachtlich, weil der Beklagte in der Klagebeantwortung das Klagevorbringen, wonach die in Bestand gegebene Liegenschaft jene sei, die nunmehr im Alleineigentum des Beklagten stehe (Punkte 1. und 2. der Klage), ausdrücklich als richtig zugestanden hat.

Ausgehend von einer unrichtigen Rechtsansicht hat das Erstgericht keine Feststellungen über den Verkehrswert der Liegenschaft im Zeitpunkt der Ausübung des Optionsrechts getroffen. Die Berechnigung des Einwands der Verletzung über die Hälfte des wahren Werts kann damit nicht abschließend beurteilt werden. Der Revision ist Folge zu geben und dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufzutragen.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 Abs 1 zweiter Satz ZPO. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 52, Absatz eins, zweiter Satz ZPO.

Textnummer

E63124

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:E63124

Im RIS seit

12.10.2001

Zuletzt aktualisiert am

06.07.2023

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at